



**CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ**  
**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO**



**DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA (DFD)**

**1. Identificação da Demanda**

- **Unidade requisitante:** Secretaria da Câmara Municipal de Orocó/PE
- **Responsável pela demanda:** Presidente da Câmara Municipal de Orocó/PE
- **Objeto pretendido:** Locação do imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 811, Centro, Município de Orocó/PE, destinado exclusivamente ao funcionamento do Gabinete dos Vereadores.

**2. Motivação da Demanda**

- 2.1. A presente demanda visa suprir a necessidade de espaço físico adequado para a instalação e funcionamento do Gabinete dos Vereadores, assegurando condições estruturais, acessibilidade, segurança e localização estratégica no centro da cidade.
- 2.2. Ressalta-se que não há **imóvel público próprio** que atenda às condições necessárias, impondo à Administração a adoção da locação como solução mais célere e econômica para garantir a continuidade das atividades legislativas.

**3. Alinhamento ao Planejamento Institucional**

- 3.1. A demanda está **prevista no Plano de Contratações Anual (PCA)** da Câmara Municipal de Orocó/PE, em conformidade com o art. 12 da Lei nº 14.133/2021.
- 3.2. Está alinhada aos objetivos estratégicos da Casa Legislativa, em especial à melhoria da infraestrutura administrativa e ao fortalecimento da transparência e eficiência do serviço público prestado.

**4. Especificação da Necessidade**

- 4.1. O imóvel a ser locado deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:
- Localização central e de fácil acesso à população;
  - Estrutura física adequada para salas de trabalho, recepção, sanitários e áreas administrativas;
  - Instalações elétricas e hidráulicas em condições de uso imediato;
  - Atendimento às normas de acessibilidade e segurança;
  - Regularidade documental comprovada (matrícula atualizada, certidões negativas, ausência de ônus).

**5. Estimativa do Valor da Contratação**

- 5.1. De acordo com levantamento de mercado, o valor médio da locação de imóveis semelhantes na região central de Orocó/PE varia entre **R\$ 1.500,00 e R\$ 2.000,00 mensais**.
- 5.2. A estimativa para a presente contratação é de **R\$ 1.500,00 (um mil e quinhentos reais) mensais**, totalizando **R\$ 18.000,00 (dezoito mil reais) anuais**.

**6. Fundamentação Legal**

- 6.1. A contratação direta está fundamentada no **art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021**, que prevê a inexigibilidade de licitação para contratação que envolva imóvel cujas características de localização e instalação tornem necessária sua escolha.

**7. Riscos Identificados e Mitigação**



**CÂMARA MUNICIPAL DE OROCÓ**  
**ESTADO DE PERNAMBUCO**  
**CASA JOÃO FRANCISCO BARBALHO**



- **Risco documental:** ausência de comprovação de propriedade do imóvel → Mitigação: exigir matrícula atualizada e certidões negativas.
- **Risco econômico:** valor acima do mercado → Mitigação: pesquisa prévia de preços e fixação de reajuste com base em índice oficial (IPCA).
- **Risco operacional:** problemas estruturais ou de manutenção → Mitigação: vistoria técnica prévia e cláusulas contratuais de responsabilidade do locador.
- **Risco de continuidade:** rescisão unilateral imotivada → Mitigação: cláusula contratual prevendo aviso prévio mínimo e penalidades.

**8. Providências Necessárias**

- Elaboração do Estudo Técnico Preliminar (ETP);
- Elaboração do Termo de Referência (TR);
- Parecer jurídico acerca da inexigibilidade;
- Comprovação de dotação orçamentária;
- Publicação da inexigibilidade e do contrato no PNCP e Diário Oficial.

**9. Conclusão**

O presente Documento de Formalização da Demanda tem por finalidade **autorizar e justificar a abertura do processo de contratação direta por inexigibilidade de licitação**, visando à locação do imóvel situado à Avenida São Sebastião, nº 256, Centro, Orocó/PE, em razão de sua adequação às necessidades do Gabinete dos Vereadores, compatibilidade de valor com o mercado e conformidade com a legislação vigente.

Larissa de Souza Meneses  
Tesoureira - CDA-1  
cmo.tesouraria@gmail.com  
**Larissa de Souza Meneses**  
Tesoureira

**Autorização**

Alexandre Alves Leite Sampaio  
**Alexandre Alves Leite Sampaio**  
Presidente da Câmara Municipal de Orocó/PE